

Mehlmeisel

# Repräsentatives Wohnhaus mit parkähnlicher Gartenanlage im Fichtelgebirge

Property ID: 25093014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 6.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## At a glance

Property ID	25093014	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 350 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1981	Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.07.2031	Final energy consumption	150.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1981



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property





Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property





Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 848

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property





Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property





Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property





Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property

A graphic illustrating the Von Poll Immobilien search platform. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows the website interface. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## The property

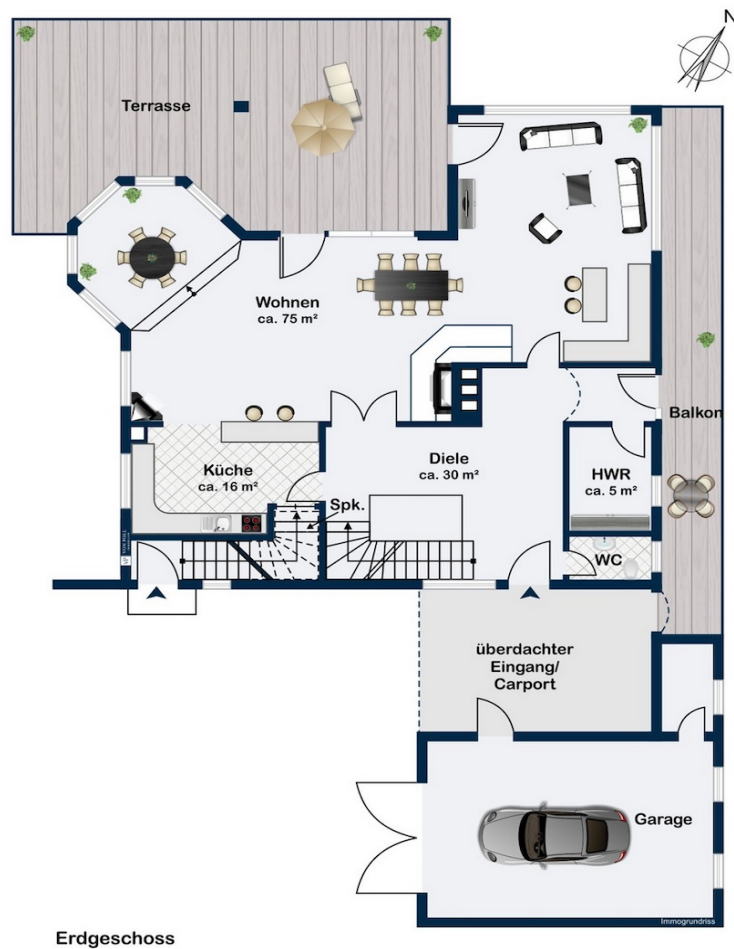


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## A first impression

Das im Jahr 1981 errichtete Wohnhaus befindet sich in der Gemeinde Mehlmeisel im Landkreis Bayreuth. Das Haupthaus bietet auf ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, eine Speisekammer, ein Hauswirtschaftsraum mit Zu-/Abwasser und ein Gäste-WC. Der Zugang zur Gartenterrasse ist vom Wohn-/Esszimmer, der Zugang zum Balkon von der Diele im Eingangsbereich möglich. Über eine Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss, welches über ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Büro/Kinderzimmer, ein Kinderzimmer/Ankleide und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC verfügt. Der Zugang zum Balkon ist vom Schlafzimmer, vom Büro/Kinderzimmer, als auch vom Kinderzimmer/Ankleide möglich. Im Kellergeschoss befinden sich ein Lagerraum, ein Heizungsraum, eine Sauna mit Dusche, ein Gäste-WC, ein Wirtschaftsraum, ein Abstellraum, ein Fitnessraum und zwei großzügige Kinder-/Gästezimmer mit Terrasse und eigenem Zugang. Zum Haus gehören ein überdachter Eingangsbereich mit Carport, eine große Garage und zwei Stellplätze. Es ist eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden. Die Wohnung besitzt einen separaten Eingang und verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche/WC und einen eigenen Balkon. Auf dem insgesamt ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich ein parkähnlich angelegter Garten mit Beleuchtung, Badesee und Waldbestand, eine Gartenbar mit Holzofen, eine Holzfeuerstelle, ein Gartenhaus mit großen Whirlpool, zwei Geräteschuppen und eine große Bodenplatte mit ca. 90m<sup>2</sup> Grundfläche mit separater Zufahrt für weitere Garagen oder Abstellfläche. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 500 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus besitzt eine Öl-Zentralheizung, eine Holzheizung und eine PV-Anlage mit 13 kWp Leistung. Die zentrale Heizungsversorgung kann durch Öl, Holz und der PV-Anlage erfolgen. Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* großer Eingangsbereich
- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- \* Speisekammer
- \* Hauswirtschaftsraum mit Zu-/Abwasser
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zur Gartenterrasse & Balkon

Obergeschoss:

- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Büro/Kinderzimmer
- \* Kinderzimmer/Ankleide
- \* Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- \* drei Zugänge zum Balkon

Kellergeschoss:

- \* Lagerraum
- \* Heizungsraum
- \* Sauna mit Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Wirtschaftsraum
- \* Abstellraum
- \* Fitnessraum
- \* zwei großzügige Gästezimmer mit Terrasse und eigenen Zugang

Einliegerwohnung:

- \* Wohn-/Esszimmer mit Kücheneile
- \* Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche/WC
- \* eigener Balkon
- \* separater Eingang

Ausstattung:

- \* parkähnlich angelegte Gartenanlage mit Beleuchtung
- \* Badesee mit Waldfläche
- \* Gartenbar mit Holzofen
- \* Holzfeuerstelle
- \* Gartenhaus mit großen Whirlpool

- \* zwei Geräteschuppen
- \* überdachter Eingangsbereich mit Carport, große Garage und zwei Stellplätze
- \* große Bodenplatte mit ca. 90m<sup>2</sup> Grundfläche mit separater Zufahrt für weitere Garagen oder Abstellfläche
- \* Öl-Zentralheizung, Holzheizung & PV-Anlage mit 13 kWp Leistung
- \* Zentrale Heizungsversorgung durch Öl, Holz & PV-Anlage

Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.



**Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel**

## All about the location

Die Gemeinde Mehlmeisel mit über 1.600 Einwohnern liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei & Supermarkt, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B303 ist die Stadt Marktredwitz in ca. 25 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie der Fichtelsee oder der Wildpark Waldhaus und der Klausenlift Mehlmeisel. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typische fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2031. Endenergieverbrauch beträgt 150.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)